

# 城市居住分异的成因及负面影响解读

谢燕茹

**摘要** 随着市场经济的发展,人们的收入差距渐渐扩大,社会阶层分化明显,居住空间日益成为与身份地位相对应的物理载体,但是居住分异的出现可能伴生许多社会问题,通过对居住分异的内涵、成因、影响对居住分异进行系统的分析,有助于产生并理清解决思路,从而引起政策制定者对居住分异现象的重视。

**关键词** 居住分异 房地产 社会分层

中图分类号 C913

文献标识码 A

文章编号 1009-0592(2009)09-216-03

2008年年初,广州市委书记朱小丹提出,“现在广州的住房出现一个问题,就是一个地方集中某个收入层的群体,另一个地方又是另外一个层次的收入群体,这是不妥的。”他表示,“不要让不同收入的群体住在不同的地方,否则将来整个社会资源的分布就不均匀了。最后导致的结果就是,有很多公共服务在人们的共享过程中体现不出,这不公平。如果所有的优势资源都集中到富人区中,那是不对的,开发商建房,不能都是富人们住的房,现在新社区低收入群体全居住在一起,这样下去,将来肯定要出问题。”

在网络资源和技术愈发成熟的今天,网民的力量已不可小觑。朱小丹一语惊起千层浪,关于贫富不分区的言论引起了网友的热议。就网友的关注程度来说,也足以证明了当今城市社会居住分异日益凸显的现状。网友中出现了很多种声音,但比较主流的理性的观点仍然是持赞同态度。朱小丹提及的其实是“居住分异”的问题,本文将系统地分析其形成的机制以及带来的负面影响,对此提出解决思路。

## 一、居住分异的内涵

所谓居住分异,指的是因居民的职业类型、收入水平及文化背景差异而产生的不同社会阶层相对集聚的居住区。这实际上是一个生态学的概念。

国外城市发展理论相对成熟,关于城市居住分异形成的观点,业已大致形成两个派别:一种观点认为同质的社会空间有利于相同生活方式人员的交流,信息的可达性和内部人群的相互理解;另一种观点认为,相对分异的同质性社会空间会造成阶层的隔离、信息的分离,心里落差乃至疾病的集中传染。与此同时,有人认为从社区建设的角度,物业管理将因为社区内居民的收入层次不同而存在难题,不同的物业管理质量要求、支付意愿、性价比评价等,极易带来社区内部矛盾,从而淡化人们的社区归属感。

从白威廉和怀默庭在1984年发表的《当代中国的城市生活》中,我们可以清晰地看到,处于计划经济体制的70年代的中国社会,国家严格控制人口流动,城市生产功能突出,消费功能受到压制,相对比较平衡的分配系统,以及统一严格并渗透社会最底层的基层的居住组织等,这些结构特点带来了明显的空间后果,即中国城市的社会和街道及稳定又相当多样化,街道邻里关系比较密切和谐,社会网络比较小。作者预言这样的“中国模式”将随着市场改革逐步演变或削弱。实践证明,当前中国的城市社会已经在中国市场化、城市化和户籍制度改革的综合作用下形成了新的格局。以往的“中国模式”在市场经济体制下渐行渐远。

## 二、城市空间分异形成的成因

### (一)土地供应制度的变革

城市土地是一切社会经济活动的物质基础与保障,一个城市

的空间变革,最基础最深层次的原因理应是城市土地的供应制度和开发方式的执行。

1. 现行土地有偿使用制度,土地资源进入市场配置和分配。土地使用权的转变和转移,一方面为政府增加了财政收入,保障城市基础设施建设和公共事业的发展,另一方面房地产开发涉及土地使用权的转换,房地产商有了在土地市场上显然占据了有利地位。开发建设过程中,市中心的低价不断上涨,高附加值的中高档住宅或商务办公楼一般就出现在这样的地段,绿化与休闲设施、社会服务机构配备健全。而越往城市边缘,递减的地价使经济适用房、廉租房等国家福利性住房建设成为可能。但是比邻的是大量的工业企业,笔者认为经济适用房、廉租房作为一个国家福利性产品,无意间成为了商业区与工业区之间的过渡,这样特殊的位置发展下去可能出现一个大大坏的局面,关键在于政府的各方面政策制定和落实。

2. 土地利用分化带来城市特定区位的形成。早在1950年,西方经济学家就已经提出了著名的权衡理论(Tradeoff Theory),理论指出住户最佳居住区位是通过将每日上下班的通勤费用与城市不同区位的级差地租作权衡而确定的。于是低收入者由于较弱的通勤费支付能力,不得不选择离工作地较近的地方;高收入者的通勤费支付能力较强,所以居住地的选择范围不至于受到太大限制,在这点上优越于低收入者。这是区域经济学理论在居住选址问题上的成功应用。经济适用房和廉租房等住房选址基本上就是权衡理论的产物。

3. 土地利用分化影响城市人口特征。一方面,在一个完整的经济活动范围内,人口的密度与土地价值是密切相关,低收入者往往居住在高密度的社会环境;另一方面土地农转非过程中出现的失地农民,这些被动型城市化的居民在社会分层中由于较少的经济资源、文化资源和组织资源,往往容易成为新的弱势群体,在住房、生活方面在城市社会中逐渐被边缘化。

### (二)房地产市场的新形势

市场经济的快速发展,国家亦期望房地产业成为城市经济的支柱产业,房地产市场在土地制度的变革以及国家在财政、投资和消费的等各个方面对住宅业实施鼓励政策的有利环境中,发展迅猛。

1. 房产投资多元化发展。国有、集体、合资、外资等企业均加入到房地产投资与销售的行列。住宅开发建设中,房地产商根据土地的级差效应,将不同的土地划分等级,根据不同的地段、环境投资建设成为不同档次的住宅小区。不同的居住空间具有社会经济地位差异的社会标签作用,因此房地产开发商在不同区位的产品定位对城市空间的重构和分异就起到了很大的作用。为了

迎合上层阶层的市场需求,他们往往在生态环境优越,接近社会服务、休闲设施的地点,建造高级住宅,而这类住宅存在着相当的“排他性”。开发商的这种行为也在物理空间上凸显了社会分层,造成了居住分异局面的出现。以厦门为例,2008年度竣工的住宅面积为85572平方米,其中国有占78001平方米,私营经济4257平方米,港澳台独资3314平方米。虽然港澳台商投资和外资在住宅面积上所占比重不是很大,但是其建设的住宅价格是相对昂贵的。

2. 房价过高导致住宅市场供给不平衡。一方面随着各阶层收入的增加,景观物业服务设施趋于完善,物业费用上涨,房价不断攀升。中低住宅需要却得不到满足,房价受到市场压制,贫困阶层追求性价比的住房需求难以得到满足。另一方面,由于国家的房地产税制不够完善,房地产在征税时普遍存在税种多、税费所占比重重、税收结构不合理和重复征税等现象。

一般而言,房价是由成本、费用、税金和利润四部分组成,国外在这四部分的比重一般为73%、10%、10%、7%,我国则是35%、40%、16%、19%。房地产征税的税费主要集中在房地产的开发环节和转让、出租等流通环节,开发商出于利益最大化的考虑,自然地将这部分经营成本专家给消费者,这就是房价提高的直接原因。房地产保有、使用环节税负偏轻,不利于房地产资源的合理利用,大量的土地闲置与浪费现象,为投机商提供了炒房的空间。

### (三) 个人选择行为自主化

经济收入决定个人选择行为自主化。住房商品化后,城市人口的社会经济特性与其所在城市中的地理区位之间存在着必然联系。高档社区的住宅价格与服务价格,使低收入群体望而却步,只好选择经济型住宅区,如此带来的后果就是低收入者与高收入者被明确划分在围墙的两侧,各自聚居。

阶层内的文化认知趋同。计划经济体制转向市场经济体制之后,一个水平放置的社会结构之梯突然被竖立起来,尽管所有人都努力爬向更高处,但是由于自身各方面条件的限制,难免有人跌入底层,社会分层浮出水面。不同政治、经济地位的人根据自己的职业观、价值观而自觉服从于一个特定阶层的行为规范,因为出于对所属阶层的认同感和归属感,而趋向于居住在相应的社区中,与此同时对其他阶层产生排斥,社区趋于同质。伊夫·格拉夫梅耶尔在其《城市社会学》中就已经尖锐指出,“隔离完全是由于社会分化而产生的不平等效果……这一种进程,并非完全全,而在很大程度上是经济层面上的,是咋工作地点,在住宅区,在餐厅,在娱乐场所,在朋友关系和社会关系中,将富与贫、受教育程度高与低、能力强与弱、穿戴好与坏相区分的过程。”

回归到现实生活中的经济学分析,社区基础设施建设一般具有正外部性,富人投入很多,却被穷人“搭便车”,富人对此是极不情愿的。但是如果让穷人和富人平等投入,穷人受限于收入微薄,只能投入很少,那么富人会感到社区基础设施的不完善;或者强调社区基础设施一定要达到某个层次,那么穷人就得被迫搬走。

### (四) 政府政策的连带影响

一般意义上的居住分异在建国初期是不存在的,当时住房供给被纳入国家统一建设、统一分配的计划经济体系,在政策的风向标下,人们没有选择住房的权利;1988年后国家进行了住房体制改革,住房建设投资由过去国家、单位统包的体制改革为国家、单位和个人三者合理负担。1998年,国家再次进行了住房体制改革,明确提出停止住房实物分配,实行住房货币分配,最终过渡到商品房制度。政策出台后商品住在建设随即迎来了春风。在经济发展、市场体制日益完善的今天,住宅产品跨入了产品更新

换代的时代,人们面临的是,居住空间却已经被人为地划出了等级,不同收入层次的人群对应不同居住区的住房,居住分异日益显现。

以经济适用房为例。1998年以来,我国的经济适用住房制度不断发展和调整。《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》(国办发[2006]37号)要求经济适用住房主要解决低收入家庭的住房需要。经济适用房不仅可以在有关开发税费上享受优惠政策,在住房标准和销售价格上也受到了政府给予的必要的调控。但是经济适用房面对的是比例庞大的中低收入阶层,且在选址上也被安排在远离市中心、低价较低的城市外围地区,因此大规模的经济适用房建设可能造成城市在较大范围内的居住分异。

不仅如此,经济适用房的制度设计还缺少与时俱进的考虑。以厦门市为例,制度要求在购买了保障房之后就不能再购买商品住房,市场体系和保障体系不能够兼容的情况下,二者只能选择其一,必须承认这是客观存在的事实,但是住宅的产权长达70年,谁也无法保证一个人在五年十年后的经济状况仍不会有太大的好转。

### 三、居住分异的负面影响

#### (一) 公共空间被侵占

公共空间是一种稀缺的公共物品,属于个人与组织的领域性空间,是影响社会公共福利的重要变量。城市公共空间作为公民权利行使的场所,它能提供一个市民之间交流、休憩、娱乐等的平台,但是它的稀缺性在商品社会中往往被漠视。一般情况下,高收入群体的较高支付能力,使他们的品味和环境需求也相对高,市场是讲求效率的,私人资本存在购买公共空间资源的可能性。如果私人资本大量入侵这个领域,不合理的空间利用方式如公共空间私人化、公共场所商品化,所引起的公共空间稀缺会损害的社会总福利,必然也将影响到普通公民的生活质量。

近年来,中国大城市公共空间的不合理利用已经引起了广泛的关注。在城市空间资源的分配中,房地产开发商利用财富资源的力量,对政府的城市规划政策施加影响,从而获得有利于自身的城市空间开发权,同时收获的是原本属于公众所应得的基础设施建设的“溢出效应”。仔细观察便可发现,高档住宅小区一般都占有较好的生态环境质量和景观品质。

#### (二) 社会分层扩大

不同社会阶层的人由于不同的结构性条件,选择了不同的居住方式,社区被贴上标签,内部的人群逐渐养成了相似的生活方式和地位认同,阶层内横向联系增强,社区同质性不断提高。阶层间的纵向联系减弱,不同阶层的排斥性加强,阶层分化扩大后,贫困阶层的心里落差感强烈。收入低层居民不断聚拢,阻隔了低收入阶层向上提升的机会,导致进一步贫困,陷入贫困循环,贫富差距在事实上进一步放大,陷入恶性循环。更有甚者,产生社会断裂。

“拉断效应”是法国著名社会学家阿兰·图海纳提出的一个形象比喻,意指社会变迁犹如一场马拉松,每跑一段就会有人掉队,即被甩到了社会结构之外,被甩出去的人甚至已经不再是位于社会结构中的底层,而是处在社会结构之外,由此有“社会断裂”之说。所谓“断裂的社会”具体指的是社会中不同社会群体分别与经济社会发展截然不同的阶段相对应,彼此之间缺乏有机的联系,社会不同阶层间无法整合成一个整体性的社会。在一个社会结构里,如果弱势群体或者底层社会不断扩大,这就意味着社会结构的断裂,以及由此产生的“拉断效应”。

社会学将社会区分为两种类型,一种是流动率偏低的社会,另一种是流动率比较高的社会。李强指出,任何社会如果能够让社会中的穷人不断地变为富人,这样的社会就有无限的活力。从本质上看,和谐社会的最主要基础就是要实现我国各主要社会阶层之间的和谐关系。如果城市居住分异朝着恶性方向发展,那么我们将面临的就是一个流动率偏低的社会类型,作为和谐社会旨中之意的阶层融合也就面临了一个更大的难题。

在房价的过滤下,居住支付能力较低的城市贫民和城市新移民只能被过滤沉淀在城市居住空间的底层,严重的经济发展不平衡逐渐地就会催生出城市的贫民窟。社会问题伴生在贫民窟生命历程的始终,所以这个趋势不容忽视。

### (三)社会分配不公平

经济社会的发展带来收入差距的拉大,一个国家或政府对于经济效率与社会公平之间关系的价值标准判断,会影响其制定政策的走向和偏好。在效率与公平上,经济学更多强调的是效率,而社会学更多强调公平,但实际上,这是对一个问题两个不同视角的分析。效率和公平不仅仅是一个经济学范畴,它和社会道德、意识形态有着密切关系,是一个有价值判断的概念,要用马克思主义哲学的历史的发展的观点来审视。李培林认为“社会公正”原则是建立在各社会阶层利益协调的共同价值认同之上的,它不同于衡量收入分配均等程度的“平等”,也不同于市场条件下承认禀赋差别的“机会公平”。它是市场竞争之上维护共同生活的更高的原则,通过再分配和转移支付来救助和扶持弱势群体,是它的题中应有之义。从社会公正原则的角度看,社会底层群体的生活状况是否得到改善,是衡量社会发展和社会进步的重要指标。

### (四)社会整合度低

(上接第211页)解雇、低工资使用和随意剥夺她们的“生育权”、“哺乳权”,让她们的需求得到重视,让她们的声音能够被社会倾听,让她们的心理积淀得到排解,束缚的身心得以放飞,扭曲的认识得到矫正。同时,要改变女性再就业获得的社会援助仅限于妇联、工会等,要使全社会形成对女性的就业和再就业的尊严需求,对她们的正当个人意愿、个人选择给予足够的肯定,要使每位女性发现自己能够在新的时代列车上找到自己的位置,彻底的消除传统就业工程模式强加给她们的印记与阴影。同时,还应发挥政府监督管理部门、各级工会、妇女组织在妇女劳动保护中的作用。

### (三)打破女性传统的就业思想,重塑她们的择业价值观念

当代城市女性对工作价值的认识有着鲜明的时代特征和群体特征,在职业价值取向有着非常多元的、个人化的理解。也就是说,女性普遍较看重的是职业与社会地位的相称,劳动虽光荣,但如果这个劳动、这份工作不但不能提高其社会地位,相反有可能降低她的社会地位,那么这个劳动就不是一份有工作价值的职业,而只能是一份可以赚钱的“活”。从机关事业单位、国企下岗的城市职业女性一直有着工作编制上的优越感和职业自豪感,常常沉溺于较强的职业价值自我认定中,于是她们在某些职业的大门外徘徊,不轻易跨进门槛,因而形成了下岗女性既有着强烈的再就业要求,又在择业上有所顾忌,而盯着社会地位的现状。这就要求我们对她们灌输新的理念,即任何职业都是一种生产领域,任何职业都需要综合素质与能力,需要高知识、高水平、高技能,需要塑造新的择业观、义利观、荣辱观、苦乐观、幸福观。我们要抓住价值观这个根本,引导女性树立积极的、奋发向上的择业价值

由于居住分异,各个阶层之间的交往接触极少,不能共享彼此的价值观念、闲暇生活等,差异性不断被强化,缺少对话和沟通。一座城市失去了凝聚力,就将如同一盘散沙,城市文化赖以成长的土壤将变得贫瘠,从而导致不同阶层愈加隔离,加剧阶层间的对立和冲突,文化的整合功能得不到发挥,增加社会的不稳定。

### 四、结语

我国的城市居住空间格局正处在社会与经济的双重转型的特殊时期,在市场经济作用下不断裂变和整合,这个过程是剧烈而动荡的。城市居住分异显然与党中央国务院积极领导的和谐社会的创建相违背,因此对城市居住分异的控制理应引起重视。

合理程度的居住分异可以对同质群体起到激励作用。相同兴趣爱好、经济利益的人群居住在一起,容易形成共同利益需要和彼此接受,在住房商品化的市场经济条件下,这种居住环境有利于增强人情味、加强邻里关系的和建设和社区民主。同样的,合理程度的异质性,可以引发人的互动和心理认同,成功的社区应该是能够包容差异的存在,使社区成员进行良性互动并产生强烈的社区归属感。所以我们要倡导的有机的混合居住模式。与此同时,有效管理公共资源、活跃住宅市场、完善现行的住房保障制度也是制度设计的过程中应该重点考虑的方面。总之,要科学地从源头上治理居住分异,将居住分异带来的负面影响最小化。

### 注释:

- 王勇,王玲慧.城市居住空间分异与住区规划应对策略.城市问题.2003(6).
- 杨上广.中国大城市社会空间的演化.上海:华东理工大学出版社.2006.11.
- 李宝梁.城市化与可持续发展.江西社会科学.2005(4).
- 刘辉.关于建立我国房地产税收制度的研究.辽宁税务高等专科学校学报.2006(1).
- 伊夫·格拉夫梅耶尔.城市社会学.天津:天津人民出版社.2005.
- 黄怡.城市社会分层与居住隔离.上海:同济大学出版社.2006.
- 罗静,曾菊.新空间稀缺性——公共政策地理研究的一个视角.经济地理.2003(6).

观,同时引导她们正确认识、处理、解决这种价值观与市场经济的等价交换原则、求利原则的关系,建构与社会主义市场经济相适应的价值观。

### (四)政府提供各种机会,开通女性就业方便渠道

教育、医疗、社会保障等职业的巨大发展潜力,多数的城市女性一无所知或知者甚少,她们在就业再就业方面总想依赖政府的行政调节,依赖原有单位的组织解决,她们所能得到的信息,大都是从亲朋好友、劳动力市场提供的一些传统的商业、服务业的简单工作。因此市委市政府要采取有效措施,尽可能提高女性获得就业与再就业的机会,特别是对那些为女性从事经济活动及创业提供资源服务支撑,将女性列为服务对象的机构提供政府支持,以鼓励她们在就业市场上获取更多的就业机会,打开更大的就业市场,使广大女性在求职的道路中轻装上阵,以愉悦的心态面对自己所从事的职业,以放松的心情面对竞争的压力。

总而言之,女性就业与再就业受到冲击所带来的一些偏激心态,必然对城市女性生存与发展产生消极影响,我们通过对这些消极影响的把握,更好地激发她们的积极性,提升她们自身素质,从而开辟一个女性生存发展的无限广阔的自由天地,以昭示其独特的女性魅力。

### 参考文献:

- [1]冯俐.浅谈女性就业面临的问题及对策.当代经理人.2006(21).
- [2]张轶慧.女性非正规就业的心理因素及干预研究.重庆科技学院学报(社会科学版).2008(9).
- [3]李爱莲.女性劳动力就业特征、问题与措施.理论探索.2008(1).
- [4]邓传军,刘家悦,李轩.基于ARIMA模型的武汉市就业状况预测.当代经济.2007(10).
- [5]徐倩,邹易,杨威.职业女性就业边缘化分析.财经界.2007(11).